

CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA MODALITA' APPLICATIVE PER IL TRIENNIO 2026-2028

Legge di Bilancio 2026

(art.1, co.438-443 e 448-452, legge 199/2025)

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA (Art.1, co.438-443 e 448-452)

Viene prevista la **proroga per il triennio 2026-2027-2028 (sino al 31 dicembre 2028)** del credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive localizzate nella zona economica speciale (cd. ZES UNICA).

La "ZES UNICA" comprende le zone assistite delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, **Marche**, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna, **Umbria**.

FINANZIAMENTO DELLA MISURA

2025	2,2 miliardi €
2026	2,3 miliardi €
2027	1 miliardo €
2028	750 milioni €



Ai fini del rispetto del limite di spesa per ciascun anno, l'ammontare del credito d'imposta fruibile sarà commisurato alla percentuale che verrà resa nota dall'Agenzia delle Entrate con apposito Provvedimento, da emanare entro 10 giorni dal termine ultimo per l'invio della comunicazione integrativa

CREDITO ZES 2025

14,61% ulteriore credito d'imposta

60,38% credito base - *Prov. AdE Prot.570046 del 12.12.2025*

75% totale credito d'imposta

CONDIZIONI

- **Comunicazione integrativa dal 18.11.2025 al 02.12.2025**
- **Comunicazione aggiuntiva dal 15.04.2026 al 15.05.2026 - NO credito Transizione 5.0 per gli stessi investimenti**
- **Credito totale al 75% ≤ credito richiesto con comunicazione integrativa**
- **Fruizione nel 2026 solo mediante compensazione**

TERMINI COMUNICAZIONI DI ACCESSO ALLA ZES UNICA PER IL TRIENNIO 2026/2028

Sostenimento delle spese	Prima Comunicazione	Comunicazione integrativa
01.01.2026 – 31.12.2026	31.03 – 30.05 2026	03.01 – 17.01 2027
01.01.2027 – 31.12.2027	31.03 – 30.05 2027	03.01 – 17.01 2028
01.01.2028 – 31.12.2028	31.03 – 30.05 2028	03.01 – 17.01 2029



a pena di decadenza



modelli + istruzioni per 2026-2027-2028
approvati con **Provv. AdE Prot. n.3882 del 30 gennaio 2026**



Quadro C - Soggetti con credito ZES > €150.000

Quadro E – Estremi fatture e certificazione

→ indicare il credito d'imposta maturato in base ad investimenti realizzati, fatture elettroniche e certificazioni

→ **l'importo degli investimenti non** deve essere **superiore a quello indicato nella prima comunicazione**

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

CONDIZIONI	
1. SOGGETTI BENEFICIARI	<p>Tutte le imprese, indipendentemente dalla forma giuridica e dal regime contabile adottato, già operative o che si insediano nella “ZES Unica”, che effettuano investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nelle zone assistite.</p> <p>Sono escluse le imprese che operano nei settori dell'industria siderurgica, carbonifera e della lignite, dei trasporti, esclusi i settori del magazzino e del supporto ai trasporti, e delle relative infrastrutture, della produzione, dello stoccaggio, della trasmissione e della distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche, della banda larga nonché nei settori credito, finanziario e assicurativo.</p>
2. INVESTIMENTI AGEVOLABILI	<ul style="list-style-type: none">• acquisto, anche in leasing, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nei territori rientranti nella ZES Unica• acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti. Il valore dei terreni e dei fabbricati non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato

Art.16 D.L. 124/2023 conv. legge 162/2023

D.M. 17 maggio 2024

Struttura di missione ZES - Presidenza del Consiglio dei Ministri

<https://www.strutturazes.gov.it/it/credito-di-imposta/>



STRUTTURA PRODUTTIVA E SETTORE EDILE

per i beni destinati a cantieri temporanei o in siti esterni alla sede dell'impresa, la «*struttura produttiva*» da indicare nelle comunicazioni è la sede legale dell'impresa (FAQ MIMIT 2.14 – Transizione 5.0)

CREDITO ZES E IMMOBILI STRUMENTALI

il credito è riconosciuto anche se questi sono già utilizzati per lo svolgimento di un'attività economica da parte del cedente o di altri soggetti (superata la Risposta 310/2023).

Invece, gli altri beni (macchinari, impianti e attrezzature) devono essere “nuovi”

Fermo restando il limite di spesa complessiva, il credito d'imposta viene commisurato alla quota del costo complessivo dei beni agevolati:

- **limite massimo**, per ciascun progetto di investimento, di **100 milioni** di euro
- **limite minimo di accesso al credito: non agevolati** i progetti di investimento con costo complessivo inferiore a 200.000 euro

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

MISURA DEL CREDITO D'IMPOSTA

La misura del credito d'imposta attribuibile a ciascun beneficiario viene determinata combinando tre diversi criteri:

1. Regione interessata dall'investimento; 2. Dimensione dell'impresa beneficiaria; 3. Valore dell'investimento ammissibile

1. REGIONE INTERESSATA DALL'INVESTIMENTO

Il credito d'imposta spetta nella misura:

- ✓ del 40% degli investimenti ammissibili realizzati nelle regioni Calabria, Campania, Puglia e Sicilia;
- ✓ del 30% degli investimenti ammissibili realizzati in Basilicata, Molise e Sardegna;
- ✓ del 15% degli investimenti ammissibili realizzati in Abruzzo, **Marche e Umbria (legge 171/2025)**

Una deroga è prevista per gli investimenti realizzati nelle specifiche aree di Taranto in Puglia e del Sulcis in Sardegna, maggiormente agevolati, rispettivamente, al 50% e al 40%.



L'importo del credito d'imposta fruibile sarà pari al credito richiesto moltiplicato per la percentuale sarà resa nota con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, rapportando il limite complessivo di spesa all'ammontare complessivo del credito d'imposta richiesto

2. DIMENSIONE DELL'IMPRESA BENEFICIARIA + 3. VALORE DELL'INVESTIMENTO AMMISSIBILE

- ✓ in caso di investimento con valore sotto i 50 milioni di euro, i massimali sono aumentati di 10 punti percentuali per le medie imprese e 20 per le piccole imprese;
- ✓ per i progetti superiori a 50 milioni di euro, le intensità massime di aiuto per le grandi imprese si applicano anche alle piccole-medie imprese.

Regioni	Piccole Imprese		Medie Imprese		Grandi Imprese
	Progetti di investimento (1)	Grandi progetti di investimento (2)	Progetti di investimento (1)	Grandi progetti di investimento (2)	
Campania	60%	40%	50%	40%	40%
Puglia	60%	40%	50%	40%	40%
Basilicata	50%	30%	40%	30%	30%
Calabria	60%	40%	50%	40%	40%
Sicilia	60%	40%	50%	40%	40%
Sardegna	50%	30%	40%	30%	30%
Molise	50%	30%	40%	30%	30%
Puglia (3)	70%	50%	60%	50%	50%
Sardegna (3)	60%	40%	50%	40%	40%
Abruzzo (4)	35%	15%	25%	15%	15%
Marche (4)	35%	15%	25%	15%	15%
Umbria (4)	35%	15%	25%	15%	15%

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

MODALITA' DI FRUIZIONE



attestazione delle spese ammissibili e corrispondenza con la documentazione contabile dell'impresa



Revisore dei conti/società di revisione

Utilizzo del credito d'imposta solo in **compensazione**
art. 17 del D.Lgs. 241/1997



Modello F24, da presentare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate dal giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del Provvedimento che indica la percentuale spettante e, comunque, **non prima della data di realizzazione dell'investimento**

CODICE TRIBUTO N. 7034
R.M. 39/E/2024



Indicazione del credito nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel corso del quale lo stesso è riconosciuto e nelle dichiarazioni dei periodi di imposta successivi fino a quello nel quale se ne conclude l'utilizzo



Se il **credito d'imposta** fruibile è **> 150.000 €** lo stesso è **utilizzabile** dopo i **controlli** (D.Lgs. 159/2011) e l'**autorizzazione** dell'**Agenzia delle Entrate**

MODALITA' DI FRUIZIONE

CUMULABILITA'

Il credito ZES è **cumulabile** con **benefici nazionali o UE**, a condizione che tale cumulo non superi di intensità/importo incentivi più elevati per disciplina UE (D.M. 17.05.2024)

[es. ZES e Iperammortamento cumulabilità a condizione che il sostegno non copra le medesime quote di costo degli investimenti e non superi il costo sostenuto *legge 199/2025 - Bilancio 2026*]

RIDETERMINAZIONE

Credito ZES ricalcolato se entro il:
2° periodo d'imposta non entrano in funzione
5° periodo d'imposta i beni acquistati sono **dismessi/ceduti, o destinati a strutture produttive diverse** da quelle agevolate (cd. **delocalizzazione**)

Costo dei beni escluso da investimenti

CODICE INCENTIVI ALLE IMPRESE

D.Lgs. 184/2025

NO perdita del beneficio da delocalizzazione
«*imprese che operano attraverso cantieri o siti produttivi di natura temporanea, dislocati sul territorio nazionale, o in ambito europeo, e che utilizzano beni strumentali che, per loro natura, vengono impiegati in più siti facenti capo alla medesima impresa*»

DECADENZA

- impresa sposta attività fuori da ZES prima di 5 anni da fine dell'investimento
- mancanza di uno dei requisiti richiesti
- documentazione falsa



ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

coordinare la disciplina



I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 2025

Risposta 168/2025

Credito ZES e dimensione dell'impresa

Per stabilire l'entità del credito di imposta ZES spettante, vale la **dimensione dell'impresa** risultante al **momento** della **presentazione** della **comunicazione integrativa** e non conta quanto comunicato nella comunicazione originaria

Risposta 183/2025

Valore dell'investimento immobiliare - calcolo

Per calcolare la **componente immobiliare rilevano**:

- il **costo sostenuto** per l'acquisto dell'unità immobiliare strumentale
- i **costi accessori** (ad es. spese notarili)
- **altre spese** (ad es., i costi capitalizzati in base ai principi contabili, relativi all'ammodernamento e/o ampliamento del cespite)

Risposta 183/2025

Limite del 50% per gli investimenti immobiliari

In uno stesso progetto, le spese per l'acquisto di immobili possono accedere al credito d'imposta ZES per una **quota \leq al 50%** del valore complessivo dell'investimento. Quindi:

- il **valore agevolato** della **componente immobiliare non può essere superiore** a quello della **componente non immobiliare**;
- se l'investimento immobiliare costituisce l'unica spesa nell'ambito del progetto di investimento, questo non è agevolabile

INVESTIMENTO	SPESA EFFETTIVA	QUOTA SUL TOTALE	SPESA AGEVOLABILE	SPESA NON AGEVOLABILE
MACCHINARI	€ 270.000	31%	€ 270.000	0
IMMOBILE	€ 600.000	69%	€ 270.000	€ 330.000
TOTALE	€ 870.000	100%	€ 540.000	€ 330.000